

L'observatoire de l'habitat du Pays de Brest

La lettre des observatoires de l'ADEUPa
n°50 - février 2009

L'observatoire du Pays de Brest

L'Observatoire de l'habitat du Pays de Brest fait partie des observatoires de l'Agence de Développement et d'Urbanisme (ADEUPa) depuis 1982. Il collecte tout au long de l'année des données brutes, qu'il saisit, traite et analyse afin d'alimenter les publications et la réflexion des acteurs locaux.

La construction neuve

L'analyse de la construction neuve se fait à partir du fichier détaillé des permis de construire SITADEL de la DRE. La commercialisation de logements neufs est établie à partir des données trimestrielles issues de l'enquête ECLN de la DRE.

Le marché du terrain bâtir

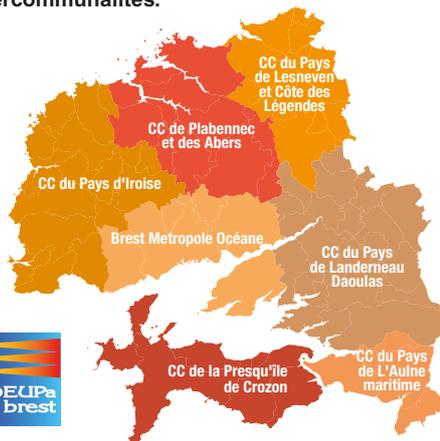
L'analyse du foncier s'effectue à partir de l'exploitation de tous les extraits d'actes notariés en terrains à bâtir.

Marché de l'occasion

L'analyse du marché immobilier d'occasion s'effectue à partir de l'exploitation de tous les extraits d'actes notariés relatifs aux ventes de maisons et d'appartements.

Le territoire du Pays de Brest

Avec 89 communes, le Pays de Brest regroupe près de 167 000 ménages, soit 27 % du Finistère. Ce territoire est composé de sept intercommunalités.



Crédit photo : ADEUPa

SYNTHÈSE 2007-08 ET PERSPECTIVES 2009



Dans un contexte économique fortement dégradé en 2008, le bilan de l'observatoire de l'habitat du Pays de Brest sur les deux dernières années reste encore nettement positif tant sur la construction neuve que sur le marché de l'ancien. Néanmoins, des facteurs de ralentissement de la croissance de l'immobilier pouvaient déjà être observés sur certains marchés ou dans les territoires plus fragiles.

Dans un marché qui évolue très rapidement depuis le début d'année 2008, le bilan 2007 apparaît encore comme une année très dynamique pour les différents marchés de l'habitat. Plus de 2 100 maisons individuelles ont été mises en chantier, record historique, dont 15 % en permis groupés.

L'activité de la vente de terrains à bâtir était également en hausse de près de 20 % en 2007 sur le Pays de Brest et laissant présager une année 2008 encore dynamique. Parallèlement, près de 2 700 maisons ont été vendues sur le marché de l'occasion, en regain d'activité de 12 % après deux années de baisse. Les ménages brestois participent toujours activement à la dynamique du marché de la maison : plus d'une maison sur

quatre achetée dans le Pays hors ville de Brest, soit 800 ménages.

L'activité du marché de l'appartement ancien était également bien répartie en 2007, +10 % soit plus de 2 900 appartements vendus. En construction neuve, plus de 1 500 appartements ont été commencés en 2007 et 1 200 ont été autorisés dont 23 % de logements sociaux. Le marché de la promotion immobilière a connu un tassement de l'activité mais le volume des ventes reste important avec plus de 500 appartements neufs vendus à un prix moyen toujours plus élevé.

Néanmoins, la tendance en 2008 est au net ralentissement de ce marché. La promotion immobilière tend d'ailleurs à reporter la commercialisation de nouveaux projets.



Photo : ADEUPa

ANALYSE PAR LES CHIFFRES

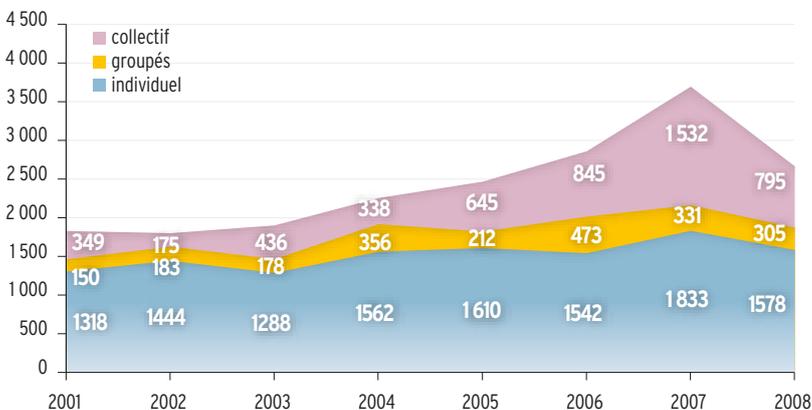
APRÈS DEUX ANNÉES 2006-2007 EXCEPTIONNELLES DANS LE PAYS DE BREST, L'ACTIVITÉ DE LA CONSTRUCTION NEUVE DÉCÈLÈRE NETTEMENT EN 2008.

Le tassement du marché de l'immobilier en 2008 a également touché le Pays de Brest. L'activité de construction a reculé de 26% en 2008. Sur les 7 800 logements autorisés dans le Pays entre 2006 et 2007, seulement 6 400 ont été commencés sur la période 2007 - 2008, soit un écart de 1 400 logements, essentiellement en logements collectifs.

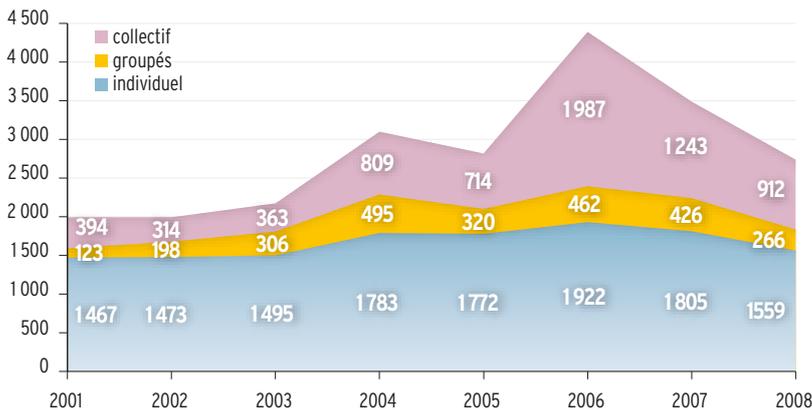
Dans un marché moins porteur, les démarrages de chantier ont donc été reportés pour plusieurs opérations. La commercialisation de ces programmes n'a sans doute pas atteint le seuil fixé par les banques pour déclencher « l'appel de fonds » nécessaire au financement des premières phases de travaux.

Avec 1 559 maisons autorisées (hors VEFA) en 2008 dans le Pays de Brest, la construction de logements individuels est également impactée par le ralentissement du marché (- 13%). Ce niveau est par contre comparable à celui observé avant la période 2004-2007 qui était peut-être exceptionnelle.

LOGEMENTS COMMENCÉS



LOGEMENTS AUTORISÉS



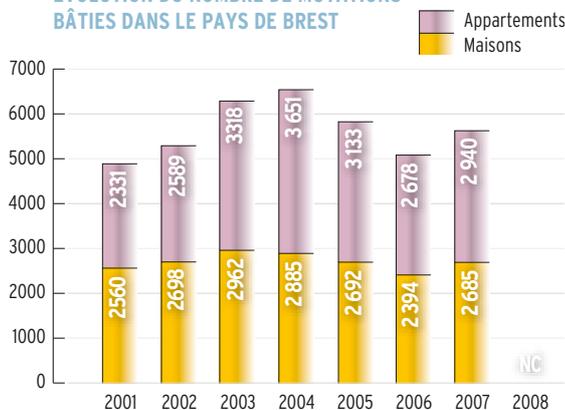
Source : DRE SITADEL - traitement ADEUPa (données détails 2008 en mars 2009)

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'OCCASION DANS LE PAYS DE BREST QUI AVAIT BIEN REDÉMARRÉ EN 2007 VA-T-ELLE SE MAINTENIR EN 2008 ?

Après deux années de baisse conséquente, l'activité était de nouveau en hausse en 2007 sur le Pays de Brest (+ 11 %) aussi bien pour les maisons que pour les appartements. Tous les territoires ne bénéficiaient pas de ce regain d'activité assez inattendu dans le contexte plutôt incertain dès l'été 2007. Alors que l'ouest du Pays, c'est à dire la grande périphérie brestoise, connaissait un regain d'activité supérieur à 20 %, 11 % dans Brest, partout ailleurs l'activité stagnait.

Encore en hausse, l'évolution du prix moyen des transactions a nettement ralenti dès 2007 : + 6 % pour les maisons contre + 11% en 2006. Les appartements se contentaient de + 3,5 % d'augmentation contre + 16 % en 2006.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MUTATIONS BÂTIES DANS LE PAYS DE BREST

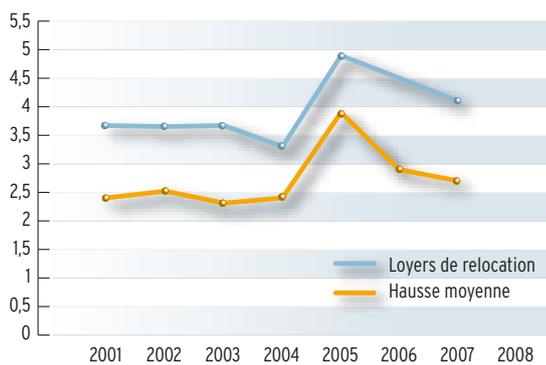


Source : DGI-Mutations bâties. Traitement ADEUPa de Brest (données 2008 disponibles pour l'été 2009)

LE MARCHÉ LOCATIF BRESTOIS S'INSCRIT DANS UNE PHASE DE DÉTENTE DEPUIS 2006

Le marché locatif brestois est resté dynamique en 2007 et toujours en hausse mais il semble s'inscrire désormais dans une phase de détente. L'évolution des loyers de marché, c'est à dire ceux observés lors de relocations était encore en hausse de 4 % contre + 4,5% en 2006. L'arrivée de nouveaux logements neufs destinés au marché locatif (dispositifs De Robien et Borloo) peut impacter les loyers en 2008 et 2009. Contrairement à d'autres agglomérations françaises, les loyers dans Brest Métropole ont cependant connu une évolution plus modérée.

ÉVOLUTION DES LOYERS DE MARCHÉ EN %



Source : enquête loyer ADEUPa (données 2008 disponibles pour l'été 2009)



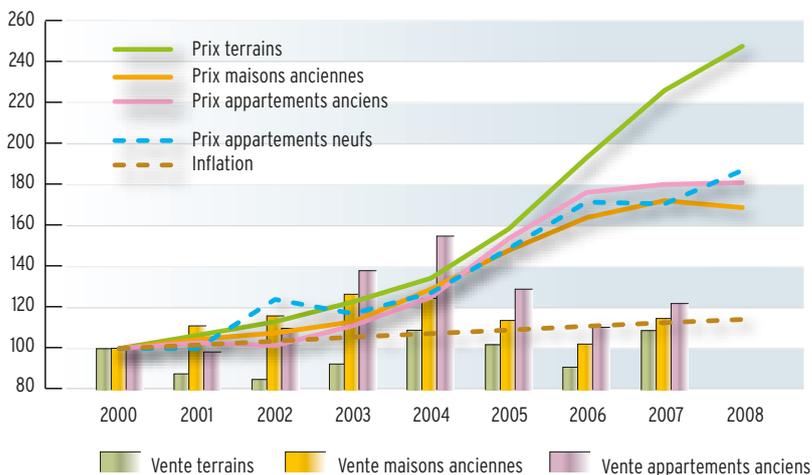
L'ÉVOLUTION DES MARCHÉS

Le prix du foncier à bâtir dans le Pays de Brest, comme partout ailleurs, a suivi une évolution semblable à celui du marché de l'immobilier d'occasion jusqu'en 2005. Depuis 2006, le découplage de l'évolution des prix entre ces marchés est spectaculaire.

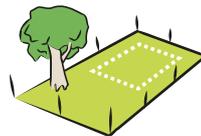
L'évolution des prix et des volumes des différents segments de marchés du terrain à bâtir, maisons et appartements d'occasion a été soutenue depuis 2000. Cependant dès 2005, une première rupture apparaît dans cette croissance avec un reflux des volumes de transactions sur les trois marchés. Néanmoins, les prix restaient en hausse. En 2006, les volumes sont en repli pour la deuxième année consécutive. Le prix des terrains continue à augmenter plus vite que ceux de l'immobilier.

En 2007, le prix des maisons et appartements commence à stagner contrairement à celui des terrains qui s'envole. Le volume de transactions est en revanche en nette progression sur l'ensemble des segments de marchés. Pour 2008, cette tendance semble se confirmer : hausse soutenue des prix de terrains à bâtir, stagnation pour les appartements et début de repli sur le marché des maisons.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ EN PRIX ET VOLUME DES TERRAINS, MAISONS ET APPARTEMENTS DANS LE PAYS DE BREST (BASE 100 EN 2000)



Source : DGI-Mutations bâties et foncier jusqu'en 2007. Traitement ADELUPa de Brest. DRE ECLN pour les appartements neufs - PERVAL pour la simulation 2008 - données DGI disponibles pour l'été 2009



Le marché du terrain à bâtir

Après une baisse d'activité en 2006, le marché du terrain à bâtir est revenu à son plus haut niveau en 2007 avec 1 540 terrains vendus, soit 250 de plus en un an. Ce regain d'activité n'est pas uniforme sur tout le Pays. Le prix des terrains à bâtir est toujours en forte hausse : + 11 %. En lotissement, il fallait compter sur plus de 56 000 € pour une surface moyenne de 700 m². Derrière cette moyenne se cachent de grandes disparités selon les territoires et la proximité de l'agglomération brestoise. En 2008, l'activité semble avoir été moindre.



Le marché de la maison

La transaction en ancien domine toujours avec 57 % de part de marché devant la construction individuelle par des particuliers (40 %) et enfin la vente en état futur d'achèvement VEFA (3 %). Sur le marché de la maison d'occasion, la croissance des prix est moins forte notamment sur les territoires qui connaissent un tassement d'activité immobilière.



Le marché de l'appartement

L'appartement ancien brestois reste un produit d'accession en milieu urbain pour les ménages modestes souhaitant faire une première acquisition. Le marché du neuf reste nettement plus sélectif avec des prix souvent inaccessibles pour une grande partie des ménages. L'activité sur ce marché se tassant, les stocks se sont accrues nettement, plus de 450 logements dans l'agglomération Brestoise fin septembre 2008.



L'engouement pour la construction neuve individuelle qui perdure depuis des années consomme annuellement 250 ha dans le Pays de Brest soit l'équivalent de plus de 600 terrains de football. La hausse des prix atteint par les terrains en 2008 freinera-t-elle cette consommation ?



Photo : Benoit Sichelbaut



L'AVIS DES PROFESSIONNELS

LOGEMENT NEUF

Les professionnels sont unanimes sur le ralentissement du marché en neuf comme en occasion dès la fin d'année 2007. Dans un marché plus tendu depuis la fin d'année 2007 pour la promotion immobilière, il faut maintenant au moins 50 % de pré commercialisation de logements avant de pouvoir lever des fonds auprès de banques pour engager les travaux contre 30% dans la période antérieure 2004-2007. Les appels d'offres auprès des entreprises sont d'ailleurs redevenus plus fructueux. Il y a moins de délais d'attente et de surenchères des prix. Les bailleurs sociaux voient revenir également des entreprises qu'ils ne voyaient plus ces dernières années. Pour le moment, il y a peu d'opérations de la promotion immobilière privée brestoise qui soient revendues à des organismes HLM dans le cadre du programme gouvernemental des 30 000 logements.

Pour l'avenir, les programmes les mieux situés devraient bien résister à la crise financière notamment ceux localisés dans les centre-ville qui offrent des prestations de proximité de services qui seront toujours recherchées par une clientèle urbaine souhaitant occuper le logement.

Les investisseurs se sont nettement raréfiés en 2008. Le prix de sortie de ces logements risque d'être toujours aussi cher les prochaines années du fait de la conjonction de plusieurs facteurs notamment d'ordre réglementaire : loi handicap et les normes renforcées par le Grenelle de l'environnement. Les variables d'ajustements des prix pourraient être le foncier, des rationalisations de modes de production, une baisse du coût des matériaux qui a déjà eu lieu au second semestre 2008.

L'AVIS D'UN AMÉNAGEUR

Hervé Guillou Nexity Foncier Conseil

2008 aura largement confirmé le retournement de conjoncture ressenti dès septembre 2007, auquel Brest et sa région auraient apparemment mieux résisté jusqu'à l'automne dernier.

Les difficultés croissantes des candidats acquéreurs à concrétiser leur projet se sont traduites par une augmentation très nette des taux de désistement : durcissement des conditions d'octroi du crédit, valeur de revente à la baisse des logements de première acquisition réduisant d'autant la capacité d'apport personnel dans un nouvel achat. « L'ascenseur immobilier » qui fonctionnait fort bien à Brest, notamment auprès d'une population de jeunes accédants, est aujourd'hui en panne.

Une analyse comparative du client type de l'année 2008 sur quatre de nos lotissements lancés en 2008 (2 dans l'agglomération brestoise et 2 en première et grande couronne), confirme les tendances observées depuis de nombreuses années, non spécifiques au Pays de Brest :

- hors Brest Métropole, l'achat du terrain est à 100 % pour une résidence principale, à 70 % en primo-accession, l'acquéreur est employé du secteur public ou privé pour 60 %, il a moins de 30 ans pour 65 % ; sur cet échantillon, le lot moyen est de 750 m² pour 49 000 €.

- dans l'agglomération, l'achat du terrain est à 80 % en résidence principale et à 20 % pour y réaliser un investissement locatif ; on compte seulement 30 % de primo-accédants, l'acquéreur est employé du secteur public ou privé pour 60 % et se situe à 50 % dans la tranche d'âge de 30 à 40 ans (15 % de moins de 30 ans, autant de plus de 50 ans) ; sur cet échantillon, le lot moyen est de 527 m² pour 67 800 €.

Le coût du foncier brut par lot est inférieur de moitié hors Brest Métropole, malgré la plus grande taille moyenne des parcelles (soit un rapport de 1 à 3 ramené au m²). Le coût de viabilisation suit la même tendance (13 000 € HT dans les couronnes, 25 000 € HT dans l'agglomération. Le différentiel foncier + viabilité (environ 20 000 € plus cher dans Brest Métropole), se retrouve intégralement dans celui du prix de vente.

On constate le chemin à parcourir en terme de maîtrise des coûts pour revenir, dans l'agglomération, à un niveau de prix rendu nécessaire par l'évolution du marché ces derniers mois, mettant en ce début 2009 une clientèle il y a peu de temps encore minoritaire au cœur de la demande (l'accession aidée d'une part, l'investissement locatif favorisé de l'autre), quand l'acquéreur standard, oublié des incitations du moment, déserte les bureaux de vente. »



Photo : ADEUPa



Photo : ADEUPa

Des signes de ralentissement de l'immobilier apparaissent sur l'ensemble des segments de marché dès l'été 2008 : baisse de l'activité immobilière pour les logements neufs, les terrains à bâtir et l'immobilier d'occasion. Ce dernier connaît également un tassement des prix qui s'étaient envolés depuis 2002. Les prévisions pour 2009 suivent la même tendance au réajustement du marché.

MARCHÉ DE L'OCCASION

L'activité de l'immobilier d'occasion a été stable lors du premier semestre 2008 mais elle semble avoir ralenti dès le troisième trimestre pour s'effondrer ensuite de 30 à 50 % au dernier trimestre selon les secteurs. Les prix, qui avaient fortement progressé depuis 2003, se sont stabilisés dès le début d'année 2008 pour commencer à baisser progressivement depuis l'été suite au ralentissement du marché. Contrairement aux années précédentes, les vendeurs commencent à accepter de revoir leurs prétentions de prix à la baisse s'assurant ainsi un délai de transaction plus court.

L'évolution récente du marché de l'occasion pénalise pour la première fois les propriétaires qui souhaitent vendre leur bien pour en acheter un autre. Dans ce cas, la nouvelle opération avec un crédit relais s'avère être plus délicate que les années précédentes. C'est d'autant plus vrai si le bien avait été acquis récemment à un prix élevé. De plus en plus, la condition suspensive de ventes de biens dans les compromis remplace celle conditionnée par l'octroi de prêt.

MARCHÉ LOCATIF

L'activité du marché locatif est en phase de ralentissement depuis 2004. Néanmoins, les professionnels pensent que le ralentissement du marché de l'immobilier pourrait bénéficier au locatif si les ménages reportent leurs projets d'accession et se portent plutôt vers une location. Néanmoins, les logements les moins bien entretenus se louent plus difficilement. La mise en location de logements neufs issus du dispositif De Robien courant 2008 s'avère parfois plus difficile que prévu quand le loyer demandé est trop élevé et déconnecté du marché local.

MARCHÉ DU TERRAIN À BÂTIR

Le marché du terrain à bâtir 2008-2009 est en pleine transition. Les prix des terrains qui se vendent actuellement dépendent, pour partie, du prix d'achat des terrains nus, c'est-à-dire avant aménagement, qui se sont considérablement envolés ces dernières années. Les professionnels insistent sur le fait que les vendeurs potentiels de foncier brut ont des référentiels de prix trop élevés et déconnectés du marché. Ils n'intègrent pas l'évolution des coûts d'aménagement de ces dernières années. Par exemple, sur un prix de sortie à 100 €/m² en 2008, le coût d'acquisition du foncier revient déjà à 20 % et l'aménagement du lot à 30 % soit entre 15 000 € et 20 000 € du lot. Il y a dix ans le coût de viabilisation était de 10 000 € mais les contraintes d'urbanisme étaient moindres.

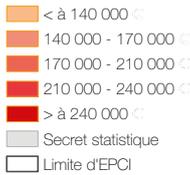
La forte hausse du coût des transports au premier semestre 2008 a peut-être freiné le projet de maison individuelle des ménages qui souhaitent accéder dans des secteurs éloignés moins chers. Pour s'adapter au budget de ces ménages modestes et même intermédiaires, les lotisseurs doivent adapter l'offre. Pour cela, ils réduisent la taille des parcelles dans les secteurs les plus demandés notamment proches de Brest (en dessous de 500 m²). L'agglomération brestoise, qui voit beaucoup de ménages s'installer en deuxième voire troisième couronne où le foncier est meilleur marché, a mis en place le Passeport pour l'accession en 2008 cumulant plusieurs dispositifs (Prêt à Taux Zéro majoré, Pass Foncier, TVA à 5,5 % et une subvention de Bmo) permettant de sortir des lots de 400 m² pour 40 000 €. La formule semble avoir trouvé son public : près de 70 dossiers ont déjà été traités en 2008.



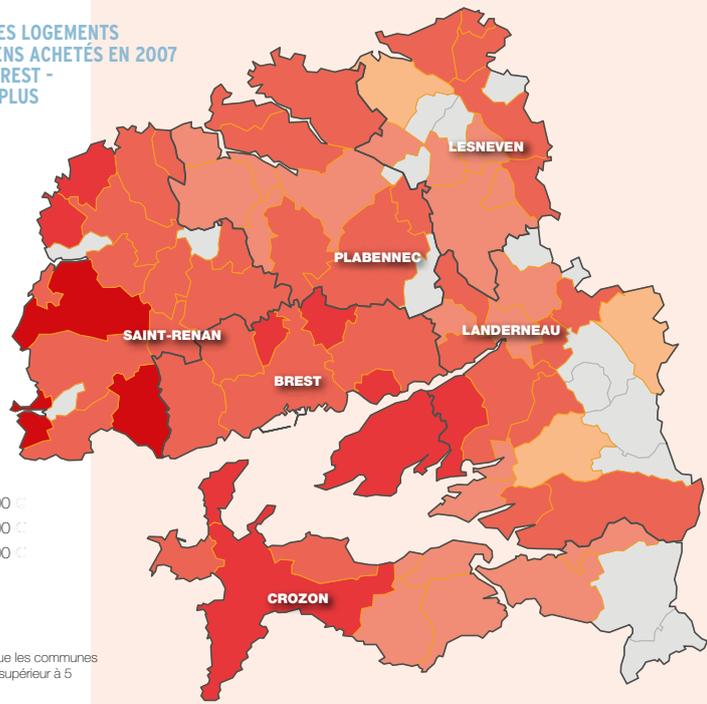
Photo : ADEUPa

PRIX TTC MOYEN DES LOGEMENTS INDIVIDUELS ANCIENS ACHETÉS EN 2007 DANS LE PAYS DE BREST - LOGEMENTS T3 ET PLUS (TOUT CONFORT)

0 5 10 Km



Ne sont prises en compte que les communes dont le nombre de vente est supérieur à 5



Traitement et cartographie : ADEUPa de Brest - J.B. 20-01-2009

DOSSIER

L'IMMOBILIER D'OCCASION EN 2007

LE MARCHÉ DE LA MAISON

NETTE DÉCÉLÉRATION DE LA HAUSSE DES PRIX DES MAISONS D'OCCASION DANS LE PAYS DE BREST.

Le regain d'activité du marché de l'immobilier d'occasion en 2007 s'accompagne d'un ralentissement de la hausse du prix moyen des maisons. L'augmentation est certes encore positive + 6 % mais il s'agit là d'une nette décélération par rapport à la croissance à deux chiffres enregistrée les dernières années. Seules, les communes du secteur de Lesneven enregistrent une hausse des prix supérieure à 10 %, mais il s'agit peut-être d'un effet de rattrapage pour l'un des secteurs les plus abordables du Pays. D'autres secteurs, qui avaient connu une croissance soutenue de la valeur des maisons ces dernières années, connaissent une stagnation des prix, c'est le cas du secteur des Abers et de celui de Landerneau qui ont peut-être atteint un niveau de prix plafond. Ailleurs, dans les secteurs plus tendus, les prix évoluent encore entre 5 et 8 %.

DES GAMMES DE PRIX DE MAISONS QUI TRADUISENT LES DÉSÉQUILIBRES DE MARCHÉS SELON LES TERRITOIRES.

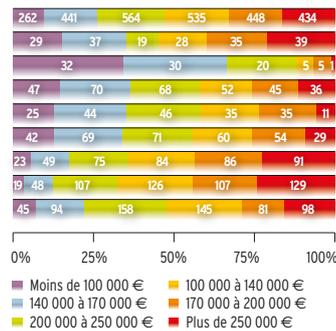
La périphérie brestoise (Bmo hors Brest) reste largement la zone la plus chère du Pays, devant le secteur d'Iroise à et la ville de Brest ainsi que Crozon. Derrière les prix moyens se cachent souvent des disparités qu'il faut pondérer. Si Brest et la Presqu'île de Crozon ont un prix moyen semblable, il faut noter que moins d'un quart des maisons se sont vendues en-dessous de 140 000 € à Brest contre plus du tiers sur la Presqu'île de Crozon. En revanche les maisons de plus de 200 000 € pèsent pour 40 % sur la presqu'île contre seulement 29 % sur le marché brestois.

L'analyse de la gamme de prix sur le marché ancien permet de dégager une typologie des territoires ayant des profils semblables. Ainsi Landerneau, les Abers et Lesneven ont le même profil de marché avec des effectifs équivalents dans chaque gamme de prix. Le deuxième type qui se dégage est celui d'Iroise et de la périphérie brestoise avec cette fois beaucoup moins de maisons abordables. Brest et Crozon ont un profil intermédiaire entre les deux types précédents. Enfin, le secteur de l'Aulne Maritime se singularise par sa part importante de maisons en deçà de 140 000 €.

Prix moyen des maisons (tout confort T3 et plus)

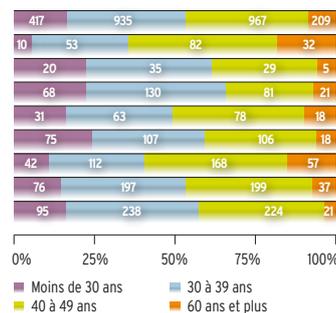
Territoires	2007	06 / 07
Ville de Brest	191 672 €	+ 6%
Bmo hors Brest	222 206 €	+ 7%
CC Pays d'Iroise	209 839 €	+ 8%
CC Plabennec et Abers	173 438 €	0%
CC Lesneven-Côte des Légendes	165 403 €	+ 11%
CC Landerneau-Daoulas	173 950 €	- 1%
CC Aulne maritime	122 494 €	- 3%
CC presqu'île de Crozon	191 017 €	+ 5%
Total Pays hors Bmo	181 518 €	+ 5%
Total Pays de Brest	192 113 €	+ 6%

PRIX DES MAISONS ANCIENNES



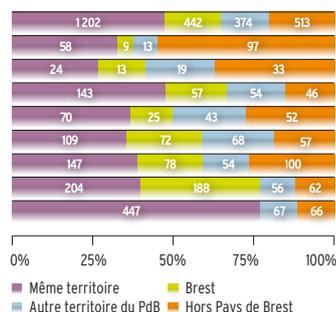
Ensemble Pays de Brest
C.C. de la Presqu'île de Crozon
C.C. de l'Aulne Maritime
C.C. de Landerneau-Daoulas
C.C. de Lesneven - CDL
C.C. de Plabennec et des Abers
C.C. du Pays d'Iroise
BMO hors Ville de Brest
Brest

AGE DES ACQUÉREURS DE MAISONS ANCIENNES



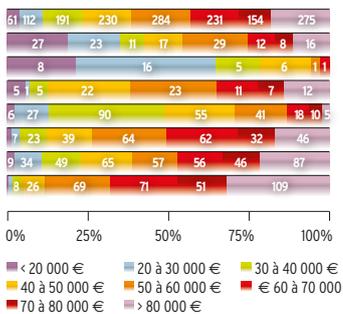
Ensemble Pays de Brest
C.C. de la Presqu'île de Crozon
C.C. de l'Aulne Maritime
C.C. de Landerneau-Daoulas
C.C. de Lesneven - CDL
C.C. de Plabennec et des Abers
C.C. du Pays d'Iroise
BMO hors Ville de Brest
Brest

ORIGINE DES ACQUÉREURS DE MAISONS ANCIENNES



Ensemble Pays de Brest
C.C. de la Presqu'île de Crozon
C.C. de l'Aulne Maritime
C.C. de Landerneau-Daoulas
C.C. de Lesneven - CDL
C.C. de Plabennec et des Abers
C.C. du Pays d'Iroise
BMO hors Ville de Brest
Brest

PRIX DES TERRAINS À BÂTIR



Ensemble Pays de Brest
C.C. de la Presqu'île de Crozon
C.C. de l'Aulne Maritime
C.C. de Landerneau-Daoulas
C.C. de Lesneven - CDL
C.C. de Plabennec et des Abers
C.C. du Pays d'Iroise
BMO

LES MÉNAGES DE MOINS DE 40 ANS RESTENT MAJORITAIRES SUR LE MARCHÉ DE LA MAISON ET DU TERRAIN À BÂTIR.

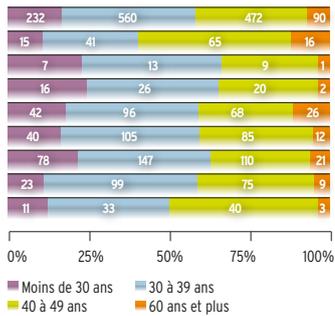
Contrairement à d'autres Pays, les jeunes ménages de moins de 30 ans peuvent encore acquérir ou faire construire une maison dans le Pays de Brest. Ils représentaient encore plus de 15% des maisons ou des terrains achetés sur l'ensemble du Pays.

La presqu'île de Crozon se singularise par un profil d'acquéreurs plus âgé que la moyenne en maison ou en terrain à bâtir. Les plus de 40 ans représentent plus de 60 % des transactions de maisons contre 45 % en moyenne. Pour les terrains, ils sont 59 % contre 41 % en moyenne.

Entre 2005 et 2007, la part des acquéreurs de moins de 40 ans en maisons anciennes est restée stable, plus de la moitié des transactions. En revanche, elle évolue très différemment selon les secteurs. En baisse sur le secteur de Lesneven (-10 points) et celui d'Iroise (-5 points), elle est stable dans Brest Métropole et s'accroît ailleurs.

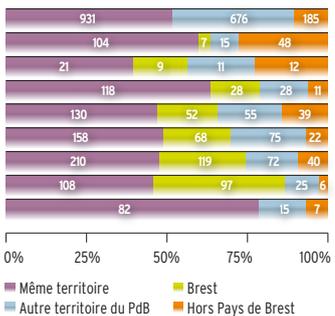
De même, les terrains à bâtir conservent une majorité d'acquéreurs de moins de 40 ans, ils représentaient toujours près de 60 % des ventes en 2007. Seul le secteur de Landerneau a vu la part des jeunes ménages régresser (- 9 points) mais il restait néanmoins l'un des plus jeunes du Pays avec deux tiers des acquéreurs de moins de 40 ans. Tous les autres secteurs ont connu une évolution positive de la part des jeunes ménages.

AGE DES ACQUÉREURS DE TERRAINS À BÂTIR



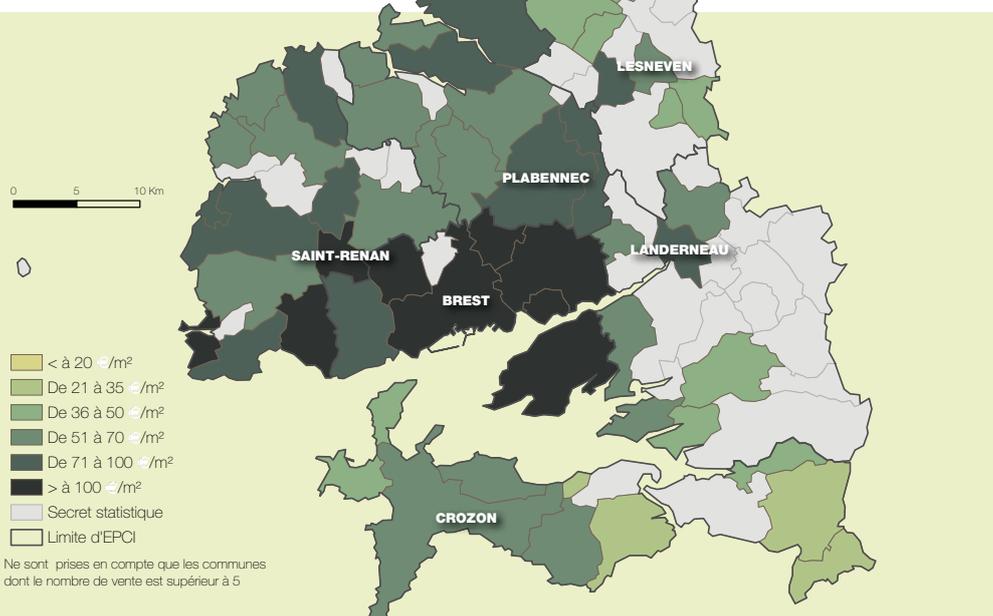
Ensemble Pays de Brest
C.C. de la Presqu'île de Crozon
C.C. de l'Aulne Maritime
C.C. de Landerneau-Daoulas
C.C. de Lesneven - CDL
C.C. de Plabennec et des Abers
C.C. du Pays d'Iroise
BMO hors Ville de Brest
Brest

ORIGINE DES PÉTITIONNAIRES DE PERMIS DE CONSTRUIRE DE MAISON INDIVIDUELLE



Ensemble Pays de Brest
C.C. de la Presqu'île de Crozon
C.C. de l'Aulne Maritime
C.C. de Landerneau-Daoulas
C.C. de Lesneven - CDL
C.C. de Plabennec et des Abers
C.C. du Pays d'Iroise
BMO hors Ville de Brest
Brest

MOYENNE DES PRIX TTC AU M² EN 2007 DANS LE PAYS DE BREST



Source : Actes notariés fonciers / DGI du Finistère - Traitement et cartographie : ADEUPa de Brest - J.B. 20-01-2009

Note méthodologique Mobilités géographiques

Le choix de la proximité lors de l'acquisition d'une maison ou d'un terrain à bâtir est plus fort à Brest que dans le reste du Pays.

Hormis la spécificité du marché de la presqu'île de Crozon liée à sa situation péninsulaire, tous les territoires ont des « taux de proximité » du marché de la maison d'occasion semblables à ceux observés pour les terrains à bâtir. Ainsi, près de la moitié des ménages qui ont acquis une maison ancienne ou en ont fait construire une, habitaient déjà le secteur de la transaction. Néanmoins, les disparités sont fortes entre les territoires. Dans la ville de Brest plus de trois quarts des acquéreurs y résidaient déjà. Dans le reste du Pays c'est moins de la moitié.

Dans la Presqu'île de Crozon, plus de la moitié des acquéreurs sont extérieurs au Pays de Brest contre un quart en moyenne ailleurs. En revanche, pour les terrains à bâtir, ils ne sont plus qu'un quart de résidents extérieurs au Pays. L'agglomération brestoise a le même taux de proximité que les autres secteurs. En revanche, le poids des ménages venant de la ville-centre y est logiquement plus important, 36 % pour les maisons anciennes et 41 % pour la construction individuelle contre une moyenne de 20 % dans les territoires limitrophes.

Prix TTC des appartements anciens tout confort au m² vendus en 2007

Territoires	Studio		T 1		T 2		T 3		T 4		T 5 et +		Total	
	prix	06/07	prix	06/07	prix	06/07	prix	06/07	prix	06/07	prix	06/07	prix	06/07
Ville de Brest	1750	+2,5 %	1469	-1,2 %	1491	+4,8 %	1445	+0,7 %	1460	+5,3 %	1405	+2,2 %	1487	+2,6 %
01. Siam - Liberté	1989		1778		1694		1755		1780		1728		1764	
02. St Martin	1653		1454		1444		1421		1622		1588		1499	
03. Bellevue	1428		1525		1598		1257		1239		1229		1349	
04. Kerinou	1842		1742		1604		1453		1378		1459		1604	
05. Pen-ar-Créac'h	n.s.		1260		1377		1388		1371		1292		1376	
06. St Marc - Le Bot	2030		1081		1297		1502		1533		1638		1460	
07. Kerédern - Dourjacq	1919		1625		1436		1460		1222		1120		1529	
08. Lambézellec	-		1694		1644		1267		1477		n.s.		1516	
09. Recouvrance	1479		1427		1434		1429		1434		n.s.		1433	
10. Quéliverzan	n.s.		n.s.		1385		1377		1413		1324		1391	
11. St Pierre - 4 Moulins	n.s.		1293		1354		1383		1464		1475		1390	
12. Mesdoun - Kerbonne	n.s.		-		-		n.s.		n.s.		n.s.		1561	
13. Cavale Blanche	-		-		-		n.s.		1492		n.s.		1519	
14. Rural Ouest	-		-		-		n.s.		-		-		n.s.	
Ports ou non précisé	-		1259		n.s.		-		-		-		1257	
Bmo hors Brest	1533	-	1672	+27,4%	1840	+21,8%	1666	+0,7%	1722	+14,3%	1493	-	1665	+8,6%
Pays hors Bmo	1468	-12,2%	1887	+11,4%	1581	+6,1%	1666	+14,7%	1673	+0,4%	1346	+22,8%	1655	+9,6%
Total Pays de Brest	1728	+1,5%	1513	+0,7%	1505	+5,2%	1467	+1,7%	1474	+5,6%	1407	+3,9%	1503	+3,3%

Source : DGI-Mutations 2007. Traitement ADEUPa de Brest

Malgré une hausse soutenue des prix depuis 2002, Brest reste l'une des rares agglomérations françaises où l'immobilier d'occasion reste encore accessible.

MARCHÉ DE L'APPARTEMENT D'OCCASION



ENCORE ACCESSIBLE AUX MÉNAGES MODESTES

Après avoir connu une hausse des prix à deux chiffres ces dernières années, le marché de l'appartement d'occasion commençait à réduire son envolée des prix qui restait encore positive à +3,5 % en 2007 pour un prix moyen de 85 000 €, près de 1 500 €/m². Néanmoins, l'évolution n'est pas uniforme : le prix moyen des petits et grands logements stagne contrairement à celui des T2, T3 et T4 qui portent la hausse des prix.

En comparaison avec d'autres agglomérations de même taille, le prix de l'immobilier d'occasion brestois reste encore accessible. En 2007, 477 dossiers de Prêt à Taux Zéro (PTZ) ont d'ailleurs été accordés à des primo accédants en appartement ancien pour un prix moyen d'opération de 96 000 €. Cela représente 18 % des transactions de la ville de Brest en collectif ancien. Par comparaison, en PTZ neuf, il n'y a eu que 7 ventes d'appartements soit moins de 3 % des transactions du neuf avec un prix moyen nettement plus élevé à 136 000 €.

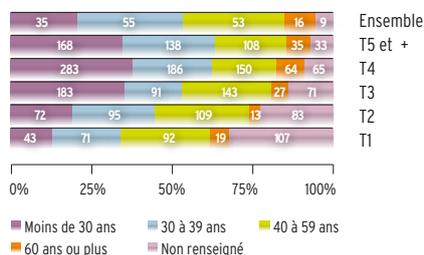
Le marché de l'appartement d'occasion

brestois est acquis en premier lieu par des Brestoïses (44 %). Ceci est d'autant plus vrai que l'appartement est grand car il s'agit principalement de propriétaires occupants. Inversement, plus le logement est petit, plus la part des investisseurs est forte.

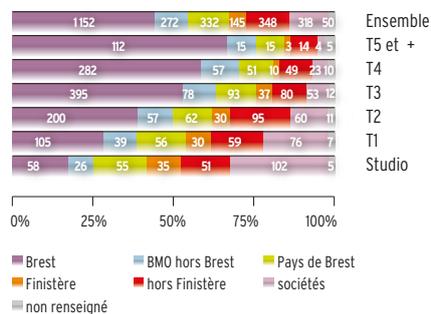
En revanche, sur le marché du neuf, la part des acquéreurs extérieurs est majoritaire. Près des deux tiers ne résident pas dans le département et semblent être pour la plupart des investisseurs. L'âge moyen des acquéreurs confirme bien qu'il existe une primo accession dans le parc collectif ancien vendu à Brest puisqu'ils sont acquis pour plus de la moitié par des acquéreurs de moins de 40 ans et pour près d'un quart par des jeunes de moins de 30 ans. Là encore, plus le logement est grand plus la part des jeunes ménages s'accroît dans les acquéreurs, signe de propriété occupante par opposition à celle d'investisseurs plus âgés et souvent répertoriés en société.

En comparaison, le marché de l'appartement neuf est moins accessible aux jeunes ménages. Seulement un quart des acquéreurs est âgé de moins de 40 ans. Les 40-59 ans sont majoritaires notamment sur les segments T2/T3, profil type des investisseurs de Robien.

AGE DES ACQUÉREURS D'APPARTEMENTS ANCIENS À BREST



ORIGINE DES ACQUÉREURS D'APPARTEMENTS ANCIENS À BREST



Ont participé à la publication : Maître Gestin (notaire Brest), Sylvain Mandrillon (Polimmo), Anne Férec - André Lagathu (ADEUPa) - Emmanuelle Buord (Bmo), Rémi Le Mer (CC de Plabennec), Erwan Le Pape, Ronan Marrec (CMB), Hervé Guillou (Foncier conseil)



L'observatoire de l'habitat du Pays de Brest

Directrice de la publication : Claire Guihéneuf
Réalisation : S. Rouault

Traitements statistiques : E. Blouet, A. Le Roux

Maquette et mise en page : Dynamo+ Brest

Contact : ADEUPa - 24 rue de Coat ar Gueven - 29200 Brest - Tél : 02 98 33 51 72
adeupa-de-brest@adeupa-brest.fr
Site web : www.adeupa-brest.fr

Tirage : 1 500 exemplaires
Dépôt légal : 1^{er} trimestre 2009
ISSN : 1763-783X
Réf. Réf. 09/043



Photo : ADEUPa